

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M'ĐRẮK
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2020/DS-ST

Ngày 25-11-2020

“V/v Kiện tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M'ĐRẮK, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phi Long

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Giang và ông Hoàng Duy Am

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Xuân Quyết – Thư ký Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Y Gon Niê – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2020 tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2020/TLST- DS ngày 10 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2020/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Trần T, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường N, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

+ Bà Võ Thị K, sinh năm 1987. Địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần T và bà Võ Thị K: Ông Phạm Công H, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 79, đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

- Bị đơn:

+ Ông Đồng Duy Q, sinh năm 1969.

+ Bà Lê Thị L, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Ông Đồng Duy Q ủy quyền cho bà Lê Thị L tham gia tố tụng, bà Lê Thị L có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Tổ dân phố 11, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Tổ dân phố 11, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ông Lê Anh Th, sinh năm 1986. Địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

+ Bà Bùi Thị P, sinh năm 1994. Địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Bà Mai Thị Khánh H, sinh năm 1991. Địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn M'Đ, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

+ Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1989. Địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Anh Đồng Đình D, sinh năm 1993. Địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Ông Kiều Văn Đ, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Mai Văn H, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Công H trình bày:*

Ngày 23/11/2009, ông Trần T với ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L có thỏa thuận xác lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy viết tay). Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L thống nhất chuyển nhượng cho ông Trần T một lô đất thuộc phần thửa đất số 129, tờ bản đồ 17, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay L thừa đất số 76, tờ bản đồ số 17) có chiều ngang 5m (theo mặt đường) và chiều dài 28m. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà bà Võ Thị K; Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Kim O; Phía Nam giáp nương nước; Phía Bắc giáp đường đi thôn 10, thị trấn M, huyện M. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 39.000.000đ (*Ba mươi chín triệu đồng*). Sau khi chuyển nhượng bà L, ông Q đã tiến hành giao đất thực địa và ông Trần T đã giao đủ số tiền 39.000.000 đồng (*Ba mươi chín triệu đồng*) cho bà L, ông Q. Sau đó ông Trần T đã xây dựng một nhà cấp bốn và sử dụng ổn định không xảy ra tranh chấp với ai và cơ quan quản lý đất đai tại địa phương đã tiến hành đo đạc, lên sơ đồ tách thửa. (Hiện nay L thừa đất số 76, tờ bản đồ 17).

Đến năm 2013, do không có nhu cầu sử dụng nên ông Trần T đã chuyển nhượng lô đất trên cho ông Lê Anh T và bà Bùi Thị P.

Ngày 13/9/2011, bà Võ Thị K với ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L có thỏa thuận làm một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy viết tay). Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L thống nhất chuyển nhượng cho bà Võ Thị K một lô đất thuộc phần thửa đất số 129, tờ bản đồ 17, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay L thừa đất số 77, tờ bản đồ số 17) có chiều ngang 5m (theo mặt đường) và

chiều dài khoảng 27m. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà bà Nguyễn Thị L; Phía Tây giáp đất ông Trần T; Phía Nam giáp ruộng nước; Phía Bắc giáp đường đi thôn 10, thị trấn M, huyện M. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 39.000.000đ (*Ba mươi chín triệu đồng*). Sau khi chuyển nhượng, bà L, ông Q đã tiến hành giao đất thực địa và bà Võ Thị K đã giao đủ số tiền 39.000.000 đồng (*Ba mươi chín triệu đồng*) cho bà L, ông Q. Sau đó bà K đã xây dựng một nhà cấp bốn và sử dụng ổn định không xảy ra tranh chấp với ai và cơ quan quản lý đất đai tại địa phương đã tiến hành đo đạc, lên sơ đồ tách thửa theo quy định. (Hiện nay là thửa đất số 77, tờ bản đồ 17).

Đến năm 2019, do không có nhu cầu sử dụng nên bà Võ Thị K đã chuyển nhượng cho bà Mai Thị Khánh H và anh Nguyễn Thanh H lô đất trên.

Vì vậy, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phạm Công H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2009 giữa ông Trần T với ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/9/2011 giữa bà Võ Thị K với ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L có hiệu lực pháp luật.

Việc vay tiền giữa bà Lê Thị L và ông Kiều Văn Đ không có biện pháp bảo đảm bằng tài sản, thực hiện sau thời gian ông Trần T và bà Võ Thị K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đo đạc tách thửa. Vì vậy, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Công H không đồng ý yêu cầu của ông Đ và ý kiến của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Công H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần T và bà Võ Thị K với ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L không vô hiệu nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Nếu có sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Yêu cầu Hội đồng xét xử kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện M thu hồi Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 21/8/2019 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 76, 77, tờ bản đồ số 17.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bị đơn bà Lê Thị L trình bày:* Bà Lê Thị L thừa nhận phần trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn L đúng sự thật. Từ năm 2009 đến năm 2011, bà Lê Thị L và ông Đồng Duy Q có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số hộ dân tại địa phương, trong đó có bà Võ Thị K và ông Trần T một phần diện tích đất nằm trong thửa số 129, tờ bản đồ 17 (toàn bộ thửa đất số 129 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W-841668 cho hộ ông Đồng Duy Q ngày 29/6/2004). Sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Q, bà Lê Thị L đã nhận tiền và bàn giao đất cho bà Võ Thị K và ông Trần T quản lý và sử dụng. Theo hợp đồng, ông Q, bà L cam kết sẽ làm thủ tục tách thửa cho ông T và bà K. Tuy nhiên, do hiện nay Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHDS ngày 21/8/2019 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với diện tích đất 1.536,2m² tại thửa đất số 145; 78; 77; 76; 754; 414, tờ bản đồ số 13, đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đồng Duy Q và bà Lê Thị L, địa

chi thửa đất: Tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M. Vì vậy, ông Q, bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà K. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2009 giữa ông Trần T với ông Q, bà L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/9/2011 giữa bà K với ông Q, bà L có hiệu lực pháp luật. Bà L, ông Q cam kết thực hiện các thủ tục tách thửa như hai bên đã thỏa thuận.

** Tại Công văn số 275/CV-THADS ngày 12/5/2020, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện M trình bày:* Căn cứ Quyết định số 08/2018/QĐST-DS ngày 17/04/2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk, căn cứ hồ sơ thi hành án Quyết định thi hành án số 255/QĐ-CCTHADS ngày 19/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, ông Q, bà L phải trả cho ông Đ số tiền 154.700.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Quá trình giải quyết việc thi hành án, điều kiện thi hành án của ông Q, bà L có tài sản là Quyền sử dụng đất có diện tích: 1.536,2m², thuộc thửa đất số 415,78,77,76,754,414, tờ bản đồ số 13, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W841668 vào ngày 29/6/2004 cho hộ ông Q diện tích: 840m² (sau khi đã trừ ra phần diện tích đất nằm trong quy hoạch đường giao thông đô thị), thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17. Ông Q, bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh M kể từ ngày 13/01/2009 cho đến ngày 29/07/2019 mới xóa thế chấp.

Ông Q, bà L không tự nguyện thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện M đã ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 21/8/2019 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Điều 69 Luật thi hành án dân sự là đúng theo quy định của pháp luật. Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần T và bà Võ Thị K với ông Q, bà L chưa đủ căn cứ để các bên chuyển nhượng.

** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Văn Đ trình bày:* Ông Kiều Văn Đ với ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L, ông Trần T và bà Võ Thị K không có mối quan hệ gì. Vào khoảng năm 2013 và năm 2014, ông Kiều Văn Đ có cho ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L vay tiền. Năm 2018, ông Đ khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk để yêu cầu giải quyết. Quá trình giải quyết vụ án, ông Kiều Văn Đ và ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và Tòa án đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2018/QĐST-DS ngày 17/4/2018, theo đó ông Q, bà L phải trả cho ông Đ số tiền 168.000.000 đồng, thời hạn trả chia thành 48 tháng. Ông Q, bà L mới trả số tiền 14.000.000 đồng, còn lại 154.000.000 đồng. Tháng 2/2019, ông Đ yêu cầu thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện M tiến hành xác minh, được biết ông Q, bà L hiện có tài sản là diện tích đất 1.536,2m² tại thửa đất số 415, 78, 77, 76, 754, 414 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Q, bà L đã thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất trên cho nhiều người, trong đó có ông Trần T và bà Võ Thị K. Việc chuyển nhượng giữa ông Q, bà L với ông Trần T và bà Võ Thị K bằng giấy viết tay, chưa lập hợp đồng chuyển nhượng, chưa được sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất nên không có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần T, bà Võ Thị K với ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L vô hiệu.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Khánh H và ông Nguyễn Thanh H cùng trình bày:* Bà Mai Thị Khánh H và ông Nguyễn Thanh H có mối quan hệ vợ chồng, đối với bà Võ Thị K, ông Đồng Duy Q và bà Lê Thị L không có mối quan hệ gì. Năm 2019, bà H, ông H có nhận chuyển nhượng một lô đất của bà Võ Thị K thuộc một phần thửa đất số thửa đất 129, tờ bản đồ 17, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là thửa đất số 77, tờ bản đồ số 17) có chiều ngang 5m (Theo mặt đường) và chiều dài khoảng 27m. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà bà Nguyễn Thị L; Phía Tây giáp đất ông Trần T; Phía Nam giáp nương nước; Phía Bắc giáp đường đi thôn 10, thị trấn M, huyện M. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi chuyển nhượng, bà K đã tiến hành giao đất thực địa và bà H, ông H đã giao cho bà K số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) còn lại hai bên thỏa thuận sau khi bà K hoàn thiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Hòa, ông Hậu sẽ giao hết số tiền còn lại. Khi bà H, ông H nhận chuyển nhượng đất của bà K đã có một ngôi nhà xây cấp bốn. Sau đó bà H, ông H đã sử dụng ổn định từ đó đến nay và không có tranh chấp với ai.

Hiện nay bà Võ Thị K khởi kiện và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/9/2011 giữa ông Q, bà L với bà Võ Thị K là hợp pháp. Ý kiến của bà H, ông H như sau: Không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Vì lý do công việc nên từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh Th và bà Bùi Thị P cùng trình bày:* Ông Th và bà P có mối quan hệ vợ chồng, đối với ông Trần T, ông Đồng Duy Q và bà Lê Thị L không có mối quan hệ gì chỉ là hàng xóm với nhau. Trong quá trình sinh sống tại địa phương ông Th, bà P có nhận chuyển nhượng của ông Trần T một lô đất thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ 17, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M. Lô đất có chiều rộng 05m (Theo mặt đường) và chiều dài 28m. Vị trí tứ cận của lô đất: Phía Đông giáp đất bà Võ Thị K, phía Tây giáp đất bà O, phía Nam giáp nương nước và phía Bắc đường đi thôn 10, thị trấn M, huyện M. Giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Sau đó ông Th, bà P đã giao đầy đủ số tiền trên cho ông Trần T và ông Trần T đã bàn giao đất và nhà để ông Th, bà P quản lý, sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai. Hiện nay ông Trần T khởi kiện và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2009 giữa ông Q, bà L với ông Trần T là hợp pháp. Ý kiến của ông Th, bà P như sau: Không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Vì lý do công việc nên từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đồng Đình Duy trình bày:* Anh Đồng Đình Duy là con của ông Q, bà L. Quá trình sinh

sống với cha mẹ, anh Đồng Đình D không có đóng góp gì vào khối tài sản chung của gia đình nên anh Đồng Đình D không tranh chấp gì đối với toàn bộ diện tích đất của ông Q, bà L và không liên quan đến thửa đất mà ông Q, bà L đã chuyển nhượng cho ông Trần T và bà Võ Thị K. Hiện nay vì lý do công việc nên anh D từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Quá trình tố tụng, người làm chứng ông Mai Văn Học trình bày:* Ông Mai Văn Học với ông Q, bà L, ông T, bà K không có mối quan hệ gì, chỉ là hàng xóm với nhau. Ông Mai Văn H sinh sống tại tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M từ năm 1990 cho đến nay. Từ năm 2004, ông Mai Văn H công tác tại Hội nông dân thị trấn M, huyện M. Ông H không nhớ rõ về thời gian nhưng khoảng năm 1990 đến năm 2000, ông Q và bà L có nhận chuyển nhượng một lô đất và chuyển đến sinh sống gần nhà ông H. Năm 2009 ông Q, bà L có chuyển nhượng một phần diện tích đất trên cho ông Trần T và năm 2011, ông Q, bà L chuyển nhượng tiếp cho bà K và một số hộ dân khác. Hiện nay các lô đất trên đã có quyết định cấp đất nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Trần T, bà Võ Thị K nhận chuyển nhượng 02 lô đất trên thì sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai. Sau đó ông Trần T chuyển nhượng lại cho ông Th, bà P, bà K chuyển nhượng lại cho bà H, ông H. Giá trị chuyển nhượng do các bên tự thỏa thuận với nhau, ông Mai Văn H không được biết. Vì lý do công việc nên ông Mai Văn H từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Tại biên bản xác minh ngày 11 tháng 9 năm 2020, đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện M cung cấp thông tin như sau:* Năm 2010, trên cơ sở chủ trương, kế hoạch lập hồ sơ địa chính thì cơ quan đo đạc căn cứ hiện trạng thực tế sử dụng của các hộ dân tại địa phương để tiến hành đo đạc, lập hồ sơ địa chính.

Tại thời điểm đo đạc năm 2010, ông Trần T đang quản lý và sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17 và bà Võ Thị K đang quản lý và sử dụng lô đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 17. (Theo bản đồ cũ thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17).

Quá trình sử dụng và quản lý hai lô đất trên, Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện M không nhận được bất cứ đơn thư khiếu nại và đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai đối với thửa đất số 76, 77 thuộc tờ bản đồ 17 của ông Trần T và bà Võ Thị K.

Theo hồ sơ địa chính đang lưu giữ tại Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện M thể hiện: Lô đất thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17 đứng tên ông Trần T và lô đất thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 17 đứng tên bà Võ Thị K. Tuy nhiên hai thửa đất này chưa được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

** Tại biên bản xác minh ngày 11 tháng 9 năm 2020, đại diện chính quyền địa phương cung cấp thông tin về nguồn gốc lô đất và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:* Năm 2000, ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của bà Nh (không nhớ họ tên đầy đủ). Vị trí tứ cận: Phía đông giáp cánh đồng và nương nước, phía Tây giáp đất ông H, phía Nam giáp đất ông T và phía Bắc giáp đường liên thôn. Về số tiền và diện tích chuyển nhượng thì chính quyền địa phương không nắm rõ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai và đến

năm 2004 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Từ năm 2008 đến năm 2010, do không có nhu cầu sử dụng nên ông Q, bà L đã chuyển nhượng cho một số hộ dân, trong đó có ông Trần T và bà Võ Thị K.

Năm 2010, ban tự quản thôn phối hợp với Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện M để đo đạc và đo đạc tách thửa cho các hộ dân, trong đó có danh sách ông Trần T và bà Võ Thị K. Quá trình sử dụng ông Trần T và bà Võ Thị K có quyết định cấp đất, sơ đồ giải thửa nhưng chưa được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông Trần T chuyển nhượng lại cho ông Th, bà P và bà Võ Thị K chuyển nhượng cho bà H, ông H. Hiện nay ông Th, bà P và bà H, ông H sử dụng hai lô đất trên ổn định và không xảy ra tranh chấp với ai.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đồng thời phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và đương sự nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2009 giữa ông Trần T với ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/9/2011 giữa bà Võ Thị K với ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L có hiệu lực pháp luật. Bị đơn có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ đơn khởi kiện của ông Trần T lập ngày 02/3/2020 và bà Võ Thị K lập ngày 05/3/2020 Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật tranh chấp L "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết vụ án L đúng thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án, xét thấy vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 14/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 và vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 20/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2020 có cùng quan hệ pháp luật tranh chấp và cùng bị đơn ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L. Vì vậy, căn cứ Điều 42, Điều 47, Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk ban hành quyết định số 94/2020/QDST-DS, ngày 17/8/2020 để nhập hai vụ án dân sự sơ thẩm nêu trên vào một vụ án.

Bị đơn ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L là đối tượng thuộc hộ nghèo được Trợ giúp viên pháp lý nhà nước. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Q, bà L có đơn từ chối Trợ giúp viên pháp lý nhà nước.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015: Giao dịch dân sự phát sinh từ trước ngày 01/01/2017 nhưng đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này.

[2.2] Ngày 26/9/2004, bị đơn được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W841668 đối với diện tích: 840m², thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 23/11/2009 và ngày 13/9/2011 bị đơn chuyển nhượng một phần diện tích đất nói trên cho ông Trần T và bà Võ Thị K. Việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ viết giấy tay có người làm chứng (ông Mai Văn H) xác nhận, hai bên đã bàn giao đất trên thực địa và giao tiền xong, bị đơn có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Vào thời điểm chuyển nhượng, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất, không nằm trong quy hoạch giải tỏa đền bù. Năm 2010, các hộ nhận chuyển nhượng đất của bị đơn đã được cơ quan có thẩm quyền đo đạc tách thửa đối với diện tích 1.536,2m², thuộc thửa đất số 415,78,77,76,754,414, tờ bản đồ số 13 (Trong đó, ông Trần T thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 17 và bà Võ Thị K thuộc thửa số 77, tờ bản đồ 17). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Trần T và bà Võ Thị K đã sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp.

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Sau khi chuyển nhượng, bị đơn cần vốn để làm ăn nên đã xin gia hạn thời gian làm thủ tục chuyển nhượng, để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp để vay vốn kinh doanh tại Ngân nên nguyên đơn đã cho gia hạn thời gian làm thủ tục chuyển nhượng. Do công việc làm ăn của bị đơn gặp khó khăn, sau nhiều lần đảo nợ ngân hàng, đến năm 2019, bị đơn mới trả hết nợ cho ngân hàng, xóa thế chấp.

Bị đơn vay tiền của ông Đông vào năm 2014, không có biện pháp đảm bảo bằng tài sản, do làm ăn thua lỗ nên không có khả năng trả hết ngay tiền cho ông Đông. Tòa án đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2018/QĐST-DS ngày 17/4/2018, theo đó ông Q, bà L pH trả cho ông Đông số tiền 168.000.000 đồng, thời hạn trả chia thành 48 tháng. Ông Q, bà L mới trả số tiền 14.000.000 đồng.

[2.3] Xét yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2009 giữa ông Trần T với ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/9/2011 giữa bà Võ Thị K với ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là thực tế và tự nguyện, không vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Việc chuyển nhượng được thực hiện và đã hoàn thành xong nghĩa vụ chuyển giao tài sản trước thời điểm bị đơn vay tiền của ông Đông, không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ. Theo kết quả xác minh, lời khai của người làm chứng và các hộ đang sử dụng đất liền kề đều công nhận: Từ khi chuyển nhượng đất cho đến nay, nguyên đơn đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, đất chuyển nhượng không thuộc diện giải tỏa đền bù, không bị kê biên và đã được đo đạc sơ đồ tách thửa vào năm 2010. Vào thời điểm chuyển nhượng đất, anh Duy (con của bị đơn)

mới đủ 15 tuổi, anh Duy không có đóng góp gì vào khối tài sản chung của gia đình, anh Duy không tranh chấp gì về quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn. Như vậy nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai, khoản 1 Điều 177, khoản 2 Điều 501 Bộ luật dân sự.

- Về hình thức hợp đồng: Việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản ngày 23/11/2009 và ngày 13/9/2011 nhưng không đúng quy định về hình thức văn bản và chưa có công chứng chứng thực, chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, khoản 2 Điều 177 và Điều 502 Bộ luật dân sự.

Tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định:

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định pH bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Do bị đơn vi phạm thỏa thuận của hợp đồng về nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn tại cơ quan có thẩm quyền nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải làm thủ tục chuyển nhượng làm phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/11/2009 và ngày 13/9/2011 có hiệu lực. Bên cạnh đó, diện tích đất bị đơn nhận chuyển nhượng của nguyên đơn và phần diện tích còn lại của thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W841668 ngày 26/9/2004 đều đảm bảo quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/11/2009 giữa ông Trần T và ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L có hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 7 năm 2020 là 142m² (Trong diện tích 840m², tại thửa đất 129, tờ bản đồ 17) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W-841668 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ ông Đồng Duy Q, lô đất tại tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà bà Võ Thị K, cạnh dài 28,4m; Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Kim O, cạnh dài 28,4m; Phía Nam giáp ruộng nước, cạnh dài 5m; Phía Bắc giáp đường đi thôn 10, thị trấn M, huyện M, cạnh dài 5m.

Các tài sản, công trình kiến trúc trên đất gồm: 01 nhà xây cấp bốn, 01 mái hiên (mái che) phía trước + sau, 01 nhà tắm + nhà vệ sinh, 01 nhà kho chứa đồ, 01 giếng nước, 02 cây xoài. (Đặc điểm, kích thước và chủng loại tài sản có đặc điểm như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2020 và định giá tài sản ngày 06/8/2020).

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/9/2011 giữa bà Võ Thị K và ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L có hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10 tháng 7 năm 2020 là 137m² (Trong diện tích 840m² thửa đất số 129, tờ bản đồ 17) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W-841668 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ ông Q, bà L, lô đất tại tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà bà Nguyễn Thị L, cạnh dài 27,4; Phía Tây giáp đất ông Trần T, cạnh dài 27,4; Phía Nam giáp ruộng nước, cạnh dài 5m; Phía Bắc giáp đường đi thôn 10, thị trấn M, huyện M, cạnh dài 5m.

Các tài sản, công trình kiến trúc trên đất gồm: 01 nhà xây cấp bốn, 01 mái hiên (mái che) trước + sau, 01 nhà vệ sinh + nhà tắm, 01 sân xi măng, hàng rào B40, cổng nhà, 01 giếng nước. (Đặc điểm, kích thước và chủng loại tài sản có đặc điểm như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2020 và định giá tài sản ngày 04/8/2020).

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Kiều Văn Đ và Chi cục thi hành án dân sự huyện M đều đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 23/11/2009 và ngày 13/9/2011 giữa nguyên đơn và bị đơn lập vô hiệu (hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại biên bản làm việc ngày 04 tháng 9 năm 2020, Tòa án đã giải thích quyền và nghĩa vụ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không làm đơn yêu cầu độc lập đối với vụ án nêu trên và không nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Mặt khác, nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong trên thực tế trước thời gian bị đơn giao dịch vay tiền của ông Đ. Giao dịch vay tiền không có biện pháp bảo đảm về tài sản, quyền sử dụng đất chuyển nhượng không thuộc đối tượng bị kê biên, việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, ông Đ không phải là người tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của ông Đ và Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

[2.5] Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực của nguyên đơn có căn cứ, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, Hội đồng xét xử kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện M thu hồi Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 21/8/2019 “Về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản” đối với các thửa đất số 76, 77, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Tại tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí xét xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, chi phí hợp lý cho việc xét xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

là 6.000.000đ đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện nộp chi phí tố tụng số tiền 6.000.000 đồng và không yêu cầu bị đơn trả lại số tiền trên.

[4] Về án phí: Bị đơn ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L thuộc hộ nghèo, có đơn yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa L có căn cứ và đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 87, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 220, 227, 228, 243, 244, 266, 271 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, khoản 1 Điều 129, Điều 500, Điều 502, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 6, 26, 166, 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 và khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T và bà Võ Thị K: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2009 giữa ông Trần T và ông Đồng Duy Q, Lê Thị bà L có hiệu lực pháp luật; Ông Q và bà L có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần T đối với diện tích 142m² (Trong diện tích 840m², tại thửa đất số 129, tờ bản đồ 17). Lô đất tại tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W841668 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 26/9/2004 cho hộ ông Đồng Duy Q. Lô đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà bà Võ Thị K, cạnh dài 28,4m; Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Kim O, cạnh dài 28,4m; Phía Nam giáp nương nước, cạnh dài 5m; Phía Bắc giáp đường đi thôn 10, thị trấn M, huyện M, cạnh dài 5m.

Các tài sản, công trình kiến trúc trên đất gồm: 01 nhà xây cấp bốn, 01 mái hiên (mái che) phía trước + sau, 01 nhà tắm + nhà vệ sinh, 01 nhà kho chứa đồ, 01 giếng nước, 02 cây xoài. (Đặc điểm, kích thước và chủng loại tài sản có đặc điểm như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2020 và Kết quả định giá tài sản ngày 06/8/2020).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2011 giữa bà Võ Thị K và ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L có hiệu lực pháp luật; Ông ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị K đối với diện tích 137m² (Trong diện tích 840m², tại thửa đất số 129, tờ bản đồ 17). Lô đất tại tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W841668 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 26/9/2004 cho hộ ông Đồng Duy Q. Lô đất

có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà bà Nguyễn Thị L, cạnh dài 27,4; Phía Tây giáp đất ông Trần T, cạnh dài 27,4; Phía Nam giáp ruộng nước, cạnh dài 5m; Phía Bắc giáp đường đi thôn 10, thị trấn M, huyện M, cạnh dài 5m.

Các tài sản, công trình kiến trúc trên đất gồm: 01 nhà xây cấp bốn, 01 mái hiên (mái che) trước + sau, 01 nhà vệ sinh + nhà tắm, 01 sân xi măng, hàng rào B40, cổng nhà, 01 giếng nước. (Đặc điểm, kích thước và chủng loại tài sản có đặc điểm như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2020 và kết quả định giá tài sản ngày 04/8/2020).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện M thu hồi Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 21/8/2019 “Về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản” đối với các thửa đất số 76, 77, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Tại tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Q, bà L phải chịu 6.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện nộp chi phí tố tụng số tiền 6.000.000 đồng và không yêu cầu bị đơn trả lại số tiền trên.

4. Về án phí: Ông Đồng Duy Q, bà Lê Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện M’Đrăk;
- Chi cục THADS huyện M’Đrăk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Nguyễn Phi Long

